

Kein Kündigungsrecht des Vermieters, wenn das Jobcenter unpünktlich zahlt

BGH, Urt. v. 21.10.2009 – VIII 64/09

In einer jüngeren Entscheidung hat der BGH die Räumungsklage eines Vermieters abgewiesen, der fristlos gekündigt hatte. Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter die fristlose Kündigung darauf gestützt, dass das Jobcenter die Miete für die Mieter trotz Abmahnung immer wieder verspätet gezahlt hatte. Der BGH war der Ansicht, dass dem Mieter ein etwaiges Verschulden des Jobcenters nicht zuzurechnen sei. Dem Mieter sei zugute zu halten, dass er wegen seiner persönlichen und finanziellen Verhältnisse auf die Leistungen des Jobcenters angewiesen sei und dass das Jobcenter trotz Kenntnis der Abmahnungen nicht rechtzeitig zahlte.

Tipp für den Mieter

Kümmern Sie sich unbedingt darum, dass das Jobcenter pünktlich die Miete zahlt. Wenn Ihr Vermieter Sie abmahnt, legen Sie diese Abmahnung dem Jobcenter vor. Fordern Sie das Jobcenter schriftlich auf, pünktlich zu zahlen und weisen Sie auf die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters hin.

Tipp für den Vermieter

Vorsicht bei derartigen Kündigungen. Sie laufen Gefahr, im Räumungsrechtsstreit zu unterliegen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Miete vom Jobcenter direkt an Sie oder zunächst an den Mieter überwiesen wird. Anders sieht es dann aus, wenn der Mieter die pünktlich an ihn geleisteten Zahlungen des Jobcenters nicht zeitnah an Sie weiterleitet. In diesem Fall trifft ihn selbstverständlich ein Verschulden, so dass eine Kündigung wegen verspäteter Mietzahlungen (nach Abmahnung) wirksam wäre.

Quelle: RA Alexander Brederick - Pressemitteilung vom 10.03.2011